PROCURADOR GENERAL
DEL ESTADO DE WASHINGTON

PROGRAMA DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS
DE CASAS PREFABRICADAS

En lo referente a las quejas de Alfonso Estrada, Benjamin Arroyo-Pacheco, Octaviano Gutierrez Martinez, Jose Laris, Adan Zaldivar-Cira, Luz Nohelia Carreon, Elias Ochoa contra Laurelwood Mobile Home Park, LLC.

AVISO DE INCUMPLIMIENTO

RCW 59.30.040

**No. de queja de MHDRP
546217, 546218, 546219,
546225, 546227, 546235,
546236**

Tras una investigación del asunto antes mencionado en conformidad con el Código Revisado de Washington (Revised Code of Washington, RCW) RCW 59.30.040, el Programa de resolución de disputas de casas prefabricadas (Manufactured Housing Dispute Resolution Program) de la Oficina del Procurador General del Estado de Washington determinó que existe un INCUMPLIMIENTO de la Ley de Propietario-Inquilino de Casas prefabricadas/Caravanas estáticas (Manufactured/Mobile Home Landlord-Tenant Act), RCW 59.20. Si no está de acuerdo con esta decisión, consulte la sección DERECHOS DE APELACIÓN que se encuentra al final de este Aviso que detalla los procedimientos según el RCW 59.30.040 para presentar una apelación.

Este aviso no limita los derechos de ninguna de las partes a tomar otras medidas legales.

I. INTRODUCCIÓN

1.1 En el mes de marzo de 2019, Alfonso Estrada, Benjamin Arroyo-Pacheco, Octaviano Gutierrez Martinez, Jose Laris, Adan Zaldivar-Cira, Luz Nohelia Carreon y Elias Ochoa (los Demandantes)¹ presentaron quejas contra Laurelwood Mobile Home Park (Laurelwood) ante el Programa de resolución de disputas de casas prefabricadas (el Programa). Los Demandantes alegaron que Laurelwood incumplió la Ley de Propietario-Inquilino de Casas prefabricadas/Caravanas estáticas (MHLTA), RCW 59.20.070(6), al cobrar una tarifa de servicios públicos adicional a los costos del servicio público en sí. El Programa se comunicó con Laurelwood para lograr facilitar las negociaciones entre las partes a fin de resolver la disputa. No obstante, las partes no lograron negociar una

¹ El Programa tradujo este Aviso de incumplimiento al español para los inquilinos.

resolución a este asunto y el Programa concluyó por lo tanto que no se pudo llegar a un acuerdo entre las partes. Como se describe de forma más completa a continuación, el Programa concluye que Laurelwood incumplió el RCW 59.20.070(6) y 59.20.060(1).

II. ANTECEDENTES DE HECHO

- 2.1 Laurelwood Mobile Home Park (Laurelwood) es un parque de caravanas estáticas a los fines del RCW 59.20.030(14) ubicado en Auburn, Washington.
- 2.2 Durante el período pertinente, Laurelwood fue propiedad de Laurelwood Mobile Home Park, LLC.²
- 2.3 Laurelwood Mobile Home Park, LLC está registrado en la Oficina del Secretario de Estado de Washington, en estado activo.
- 2.4 Alfonso Estrada es propietario y vive en una casa prefabricada/caravana estática ubicada en el espacio alquilado a Laurelwood, y por lo tanto es inquilino conforme al RCW 59.20.030(24).
- 2.5 Benjamin Arroyo-Pacheco es propietario y vive en una casa prefabricada/caravana estática ubicada en el espacio alquilado a Laurelwood, y por lo tanto es inquilino conforme al RCW 59.20.030(24).
- 2.6 Octaviano Gutierrez Martinez es propietario y vive en una casa prefabricada/caravana estática ubicada en el espacio alquilado a Laurelwood, y por lo tanto es inquilino conforme al RCW 59.20.030(24).
- 2.7 Jose Laris es propietario y vive en una casa prefabricada/caravana estática ubicada en el espacio alquilado a Laurelwood, y por lo tanto es inquilino conforme al RCW 59.20.030(24).
- 2.8 Adan Zaldivar-Cira es propietario y vive en una casa prefabricada/caravana estática ubicada en el espacio alquilado a Laurelwood, y por lo tanto es inquilino conforme al RCW 59.20.030(24).
- 2.9 Luz Nohelia Carreon es propietario y vive en una casa prefabricada/caravana estática ubicada en el espacio alquilado a Laurelwood, y por lo tanto es inquilino conforme al RCW 59.20.030(24).
- 2.10 Elias Ochoa es propietario y vive en una casa prefabricada/caravana estática ubicada en el espacio alquilado a Laurelwood, y por lo tanto es inquilino conforme al RCW 59.20.030(24).

² En agosto de 2019, 3PC Laurelwood MHP LLC y Shaindy K. LLC le compraron Laurelwood a Laurelwood Mobile Home Park, LLC. Sin embargo, el aviso de incumplimiento es solamente contra Laurelwood Mobile Home Park, LLC.

- 2.11 De forma mensual, la ciudad de Auburn le factura a Laurelwood el costo total de los servicios públicos, que incluye agua, cloacas, aguas pluviales, basura, y desechos de jardín/compostaje. Después, Laurelwood calcula lo que le corresponde pagar a cada inquilino por los servicios públicos y le presenta a cada inquilino una factura mensual. Laurelwood calcula la suma adeudada por cada inquilino en concepto de agua y cloacas a través de medidores individuales ubicados en la parcela de cada casa prefabricada/caravana estática.
- 2.12 Laurelwood le informó al Programa que, a partir de junio de 1996, comenzó a cobrarles a los inquilinos un “Costo por servicio” mensual de \$3,50 a fin de cubrir “Gastos administrativos relacionados con la impresión de las facturas, el papel, la tinta, etc.” que se volvieron “parte de la factura del agua.”
- 2.13 Laurelwood continuó cobrándoles a los inquilinos el Costo por servicio mensual hasta enero de 2019.
- 2.14 Las facturas mensuales que Laurelwood emite para los inquilinos identifican el Costo por servicio como parte de la suma adeudada en concepto de agua y cloacas o como un cargo independiente de los servicios públicos.
- 2.15 La ciudad de Auburn no le factura a Laurelwood un costo por servicio a cuenta de los servicios públicos.
- 2.16 Los contratos de alquiler de Laurelwood no identifican el Costo por servicio como un cargo o tarifa adicional.
- 2.17 Laurelwood les cobró a 37 inquilinos el Costo por servicio mensual.

III. AUTORIDAD LEGAL

- 3.1 Está prohibido que los propietarios le cobren “a cualquier inquilino una tarifa por servicio público adicional a los costos reales del servicio público...” RCW 59.20.070(6). Se entiende por “costos reales del servicio público” la “suma pagada o cobrada por el servicio público que pueda demostrarse que de hecho existe”. *Narrows Real Estate, Inc. dba Rainier Vista Mobile Home Park v. MHDRP, Consumer Protection Division, Office of the Attorney General*, 199 Wn.App. 842, 857, 401 P.3d 346 (2017). Por consiguiente, el RCW 59.20.070(6) “le prohíbe al propietario cobrarles a los inquilinos un cargo por servicio público que exceda la suma que el proveedor del servicio público le cobró de hecho al propietario, o que el propietario haya pagado, por brindar dicho servicio”. *Id.* en 864.
- 3.2 Un contrato de alquiler deberá indicar los “términos para el pago del alquiler, que incluya la hora y el lugar, y *todo cargo adicional que deba pagar el inquilino*”. RCW 59.20.060(1)(a) (énfasis agregado).

- 3.3 El contrato de alquiler deberá indicar “una lista de los servicios públicos, los servicios y las características que estarán a disposición del inquilino durante el alquiler y la naturaleza de los cargos, de haberlos, que se le cobrarán”. RCW 59.20.060(1)(i).³
- 3.4 El lenguaje claro del RCW 59.30.040 le otorga al Programa “discreción para investigar quejas, exige que (el Programa) considere el impacto que el incumplimiento denunciado tiene sobre los residentes de la comunidad, al menos donde no se tomaron medidas correctivas, y le otorga (al Programa) la autoridad para emitir órdenes que exijan a una de las partes a cesar y desistir de prácticas ilegales y tomar medidas exigiendo el reembolso de los cargos cobrados que hubieran incumplido la MHTLA”. *Narrows Real Estate*, 199 Wn.App en 862 (mención al RCW 59.30.040[6]-[7]). Por esto, el Programa puede imponer medidas correctivas en todo el parque que incluya a los inquilinos que no presentaron quejas al Programa. *Id.* en 861-862 (el Programa no actuó fuera de su autoridad reglamentaria cuando emitió un Aviso de incumplimiento basado en la queja de un inquilino que incluye el incumplimiento del parque con otros inquilinos y buscó compensación para los inquilinos que no presentaron quejas).
- 3.5 En la administración del Programa, las acciones del Procurador General son para beneficio de los residentes del Estado de Washington. La administración del Programa por parte del Procurador General es de naturaleza equitativa y “tiene el objeto de proteger al público, fomentar la competencia justa y honesta y regular los factores específicos de la relación entre el inquilino de la casa prefabricada/caravana estática y el propietario de la comunidad de casas prefabricadas/caravanas estáticas”. RCW 59.30.010(1), (3).
- 3.6 El RCW 59.30 no aplica un estatuto de limitaciones a las medidas iniciadas por el Procurador General y, por lo tanto no rigen limitaciones a tales medidas en conformidad con el RCW 59.30. *Ver State v. LG Electronics, Inc.*, 186 Wn.2d 1, 13, 375 P.3d 636 (2018) (a menos que una disposición explícita indique lo contrario, no rige ningún estatuto de limitaciones a las medidas en nombre de o para beneficio del Estado); *ver también* RCW 4.16.160 (“...no habrá limitaciones a las medidas presentadas en nombre o para beneficio del estado...”).
- 3.7 Dado que la legislación estaba destinada al cumplimiento del RCW 59.30 por parte del Procurador General para beneficiar al público en general – RCW 59.30.010(1), (3) – un estatuto de limitaciones no rige para aquellas medidas en el marco del RCW 59.30 simplemente porque se beneficiarían individuos privados. *Ver State v. LG Electronics*, 186 Wn.2d en 14 (rechazo de argumento de que un estatuto de limitaciones rige para una medida del Estado según la Ley de Protección al Consumidor (Consumer Protection Act, CPA), RCW 19.86, donde los consumidores podrían beneficiarse de la restitución dado que la finalidad de la CPA es proteger al público y fomentar la competencia justa y honesta

³ Las Enmiendas realizadas al RCW 59.20.060(1)(i), vigentes desde el 28 de julio de 2019, exigen al propietario que también presente una declaración de que, en el caso que se cambie un servicio público y se lo cobre separado del alquiler mientras dure el plazo del contrato de alquiler, el cargo por el alquiler se reduzca proporcionalmente. RCW 59.20.060(1)(j). Dado que las reclamaciones sobre este asunto surgieron previo a la enmienda del 28 de julio de 2019, el Programa aplica el RCW 59.20.060(1)(i) vigente previo a la enmienda.

y el Procurador General actúa para beneficio del público al llevar adelante una medida en el marco de la CPA). (se omitieron las citas internas).

- 3.8 Por lo tanto, el Procurador General no queda sujeto a períodos de limitación al buscar medidas correctivas y otras acciones permitidas en conformidad con el RCW 59.30. *Ver también State v. LG Electronics*, 186 Wn.2d en 5, 18 (permitir la reclamación del Estado de restitución por presuntos incumplimientos de la CPA que abarquen más de 12 años).

IV. INCUMPLIMIENTOS

- 4.1 Laurelwood Mobile Home Park, LLC incumplió el RCW 59.20.070(6) al cobrarles a los inquilinos de Laurelwood un Costo por servicio mensual de \$3,50, adicional al costo real del servicio público.
- 4.2 Laurelwood Mobile Home Park, LLC incumplió el RCW 59.20.060(1)(a) al cobrarles a los inquilinos de Laurelwood un Costo por servicio mensual de \$3,50, sin identificar este cargo adicional en sus contratos de alquiler.
- 4.3 Laurelwood Mobile Home Park, LLC incumplió el RCW 59.20.060(1)(i)⁴ al cobrarles a los inquilinos de Laurelwood un Costo por servicio mensual de \$3,50, sin identificar en sus contratos de alquiler el cobro de esta tasa.

V. MEDIDA CORRECTIVA

- 5.1 Laurelwood Mobile Home Park, LLC debe, en el plazo de quince (15) días hábiles de haber recibido este Aviso, otorgar un reembolso a los inquilinos de Laurelwood por las sumas según se detalla a continuación:

	Inquilino	Espacio	Fecha de ingreso	Meses adeudados⁵	Reembolso
5.1.1	Noe Cayeros	1	01/05/07	140	\$490,00
5.1.2	Grinomalda Acosta	2	01/08/14	53	\$185,50
5.1.3	Thomas Lopez	3	01/08/13	65	\$227,50
5.1.4	Adan Zaldivar-Cira	4	01/08/06	149	\$521,50
5.1.5	Don Zahner	5	01/01/97	264	\$924,00
5.1.6	Alfonso Estrada	6	01/12/17	13	\$45,50
5.1.7	Karen Brownfield	7	01/08/02	197	\$689,50

⁴ Vigente previo al 28 de julio de 2019.

⁵ El mes de ingreso no se calcula a los fines de determinar los meses adeudados.

5.1.8	Francisco de la Torre	8	16/02/14	59	\$206,50
5.1.9	Martalee Thomas	9	10/11/10	98	\$343,00
5.1.10	Nicolas Escamilla	10	29/06/18	7	\$24,50
5.1.11	Oliverio Garcia	12	01/10/16	27	\$94,50
5.1.12	Shanon Wright	13	01/03/99	238	\$833,00
5.1.13	Raymond Rasar	14	15/04/99	237	\$829,50
5.1.14	Leonardo Hernandez	15	01/10/15	39	\$136,50
5.1.15	Cirilo Lopez	16	01/05/16	32	\$112,00
5.1.16	Hugo Zacapu	17	26/10/02	195	\$682,50
5.1.17	Carlos Balderrama	18	01/10/12	75	\$262,50
5.1.18	David Lopez	19	28/03/18	10	\$35,00
5.1.19	Robin Roberts	21	20/02/00	227	\$794,50
5.1.20	Jose Laris	22	11/01/08	132	\$462,00
5.1.21	Rogelio Arellano	23	01/11/02	194	\$679,00
5.1.22	Efrain Martinez	24	24/10/15	39	\$136,50
5.1.23	Beatrice Larios	25	01/11/08	122	\$427,00
5.1.24	Alfredo Larios	26	01/01/13	72	\$252,00
5.1.25	Benjamin Arroyo-Pacheco	27	01/06/14	55	\$192,50
5.1.26	Jose Duran	28	21/10/18	3	\$10,50
5.1.27	Felix Antunez	29	01/09/11	88	\$308,00
5.1.28	Hugo Zuniga	30	15/06/14	55	\$192,50
5.1.29	Maria Valazues	31	01/08/11	89	\$311,50
5.1.30	Cesar Cananas	32	01/01/11	96	\$336,00
5.1.31	Carlos Ramirez	33	01/04/16	33	\$115,50
5.1.32	Jose Guardado	34	01/04/11	93	\$325,50
5.1.33	Elias Ochoa	35	01/06/10	103	\$360,50
5.1.34	Luz Nohelia Carreon	36	01/10/15	39	\$136,50

5.1.35	Maria Servin	37	01/08/05	161	\$563,50
5.1.36	Octaviano Gutierrez Martinez	38	01/05/16	32	\$112,00
5.1.37	Gregorio Perez	39	05/01/05	168	\$588,00

5.2 El incumplimiento de la medida correctiva establecida en la Sección 5.1 en el plazo de quince (15) días hábiles de haber recibido este Aviso podría resultar en la imposición de una sanción de \$50 por incumplimiento por día, por cada día que el mismo permanezca sin corrección.

Firmado el _____ día de febrero, 2020.

PROGRAMA DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS
DE CASAS PREFABRICADAS

ROBERT W. FERGUSON
Procurador General

SHANNON E. SMITH
Abogada Principal
Directora de la división, División de Protección del Consumidor

DERECHOS DE APELACIÓN

Cualquiera de las partes puede presentar una apelación a este Aviso solicitando una audiencia ante un juez administrativo. Si ninguna de las partes apela este Aviso, el Aviso de incumplimiento toma carácter de orden final del Procurador General y no está sujeto a revisión por parte de ningún tribunal u organismo.

El RCW 59.30.040 rige los derechos de apelación de las partes. Se adjunta una copia del RCW 59.30.040. La apelación a este Aviso para solicitar una audiencia deberá:

- Presentarse por escrito, enunciando los fundamentos de la apelación y el resarcimiento específico que se busca.
- Estar firmado por la parte que presenta la apelación.
- Ser recibido por el Programa de resolución de disputas de casas prefabricadas en el plazo de quince (15) días hábiles a partir de la recepción de este aviso.
- Ser enviada por correo o entregada en:
Attorney General's Office
Manufactured Housing Dispute Resolution Program
800 Fifth Avenue, Suite 2000, TB-14
Seattle, WA 98104-3188

De recibirse oportunamente una apelación, el Programa coordinará con la Oficina de Audiencias Administrativas para programar una audiencia. En una apelación, usted estará a cargo de sus propios gastos legales. Un juez administrativo lo escuchará, recibirá la evidencia y testimonios pertinentes, y decidirá si ocurrió un incumplimiento de la MHLTA mediante prueba irrefutable. La decisión del juez administrativo constituirá la orden final del Programa. Una orden final puede apelarse en un tribunal superior según las instrucciones incluidas en la decisión.

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN

Certifico que entregué una copia de este documento a la siguiente partes por de los siguientes métodos:

Laurelwood Mobile Home Park, LLC 1118 NW 130 th St Attn: Andrew Cho Seattle, WA 98177	☒ Certified Mail, Receipt Requested
3PC Laurelwood MHP LLC 221 Main St #2039 Los Altos, CA 94023	☒ Certified Mail
Alfonso Estrada 3710 A St SE #6 Auburn, WA 98002	☒ Certified Mail
Benjamin Arroyo-Pacheco 3710 A St SE #27 Auburn, WA 98002	☒ Certified Mail
Octaviano Gutierrez Martinez 3710 A St SE #38 Auburn, WA 98002	☒ Certified Mail
Jose Laris 3710 A St SE #22 Auburn, WA 98002	☒ Certified Mail
Adan Zaldivar-Cira 3710 A St SE #4 Auburn, WA 98002	☒ Certified Mail
Luz Nohelia Carreon 3710 A St SE #36 Auburn, WA 98002	☒ Certified Mail
Elias Ochoa 3710 A St SE #35 Auburn, WA 98002	☒ Certified Mail
Noe Cayeros 3710 A St SE #1 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Grinomalda Acosta 3710 A St SE #2 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Thomas Lopez 3710 A St SE #3 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid

Don Zahner 3710 A St SE #5 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Karen Brownfield 3710 A St SE #7 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Francisco de la Torre 3710 A St SE #8 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Martalee Thomas 3710 A St SE #9 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Nicolas Escamilla 3710 A St SE #10 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Oliverio Garcia 3710 A St SE #12 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Shanon Wright 3710 A St SE #13 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Raymond Rasar 3710 A St SE #14 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Leonardo Hernandez 3710 A St SE #15 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Cirilo Lopez 3710 A St SE #16 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Hugo Zacapu 3710 A St SE #17 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Carlos Balderrama 3710 A St SE #18 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
David Lopez 3710 A St SE #19 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Robin Roberts 3710 A St SE #21 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Rogelio Arellano 3710 A St SE #23 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid

Efrain Martinez 3710 A St SE #24 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Beatrice Larios 3710 A St SE #25 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Alfredo Larios 3710 A St SE #26 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Jose Duran 3710 A St SE #28 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Felix Antunez 3710 A St SE #29 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Hugo Zuniga 3710 A St SE #30 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Maria Valazues 3710 A St SE #31 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Cesar Cananas 3710 A St SE #32 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Carlos Ramirez 3710 A St SE #33 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Jose Guardado 3710 A St SE #34 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Maria Servin 3710 A St SE #37 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid
Gregorio Perez 3710 A St SE #39 Auburn, WA 98002	☒ First-Class Mail, Postage Prepaid

Certifico, bajo pena de perjurio en virtud de las leyes del Estado de Washington, que lo mencionado anteriormente es verdadero y correcto.

FECHA ____ de febrero, 2020, en Seattle, Washington.

KRISTINA WINFIELD
Asistente legal

RCW 59.30.040

Programa de resolución de conflictos - Proceso de queja.

(1) La parte perjudicada tiene derecho a presentar una queja ante el fiscal general que alega una violación del capítulo 59.20 RCW.

(2) Al recibir una queja bajo este capítulo, el mosto general de abogado:

(a) Informar al demandante de cualquier requisitos de notificación bajo RCW 59.20.080 para violaciones arrendatarios o RCW 59.20.200 para violaciones arrendador y fomentar el demandante para notificar debidamente al demandado de la demanda; y

(b) Si un plazo legal es aplicable, informará al demandante del marco de tiempo que el demandado tiene que poner remedio a la queja de acuerdo con RCW 59.20.080 para violaciones arrendatarios o RCW 59.20.200 para violaciones propietario.

(3) Después de recibir una queja bajo este capítulo, el fiscal general iniciará el programa de resolución fabricados / móvil disputa el hogar mediante la investigación de las presuntas violaciones a su discreción y, en su caso, facilitar las negociaciones entre el demandante y el demandado.

(4) (a) reclamantes y los encuestados cooperarán con el abogado general en el curso de una investigación por (i) responder a citaciones emitidas por el fiscal general, que pueden consistir de proporcionar acceso a papeles u otros documentos, y (ii) proporcionar acceso a las instalaciones de casas prefabricadas / teléfonos de interés para la investigación. Demandantes y demandados deben responder a citaciones fiscal general dentro de los treinta días.

(B) La falta de cooperación con el fiscal general en el curso de una investigación es una violación de este capítulo.

(5) Si después de una investigación del fiscal general determina que un acuerdo no puede ser negociado entre las partes, el fiscal general deberá tomar una determinación escrita de si una violación del capítulo 59.20 ha ocurrido RCW.

(a) Si el abogado hallazgos generales de una determinación por escrito de que una violación del capítulo 59.20 ha ocurrido RCW, el fiscal general deberá entregar una notificación escrita de violación al demandado que cometió la violación por correo certificado. La notificación de violación debe especificar la violación, la acción correctiva requerida, el plazo en que se debe tomar la acción correctiva, las sanciones que incluyen multas, otras sanciones y medidas que aseguren tanto, si no se toman medidas correctivas dentro del período de tiempo especificado, y el proceso para impugnar la determinación, multas, sanciones y otras acciones incluidas en el anuncio de violación a través de una audiencia administrativa. El fiscal general deberá entregar al demandante una copia de la notificación de violación por correo certificado.

(b) Si el abogado hallazgos generales de una determinación por escrito de que una violación del capítulo 59.20 no se ha producido RCW, el fiscal general deberá entregar una notificación escrita de no violación tanto a la demandante y el demandado por correo certificado. El aviso de no violación debe incluir el proceso para impugnar la determinación incluida en el anuncio de no violación a través de una audiencia administrativa.

(6) La acción correctiva debe tener lugar dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción de la demandada de un aviso de violación, a excepción de lo requerido por el fiscal general, a menos que el demandado ha presentado una solicitud a tiempo para una audiencia administrativa para impugnar la notificación de violación como requerido bajo el apartado (8) de esta sección. Si el demandado, que incluye ya sea un propietario o un inquilino, no toma las medidas correctivas dentro del período de tiempo requerido y el fiscal general no ha recibido una solicitud oportuna para una audiencia administrativa, el fiscal general puede imponer una multa, hasta un máximo de doscientos cincuenta dólares por violación por día, por cada día que una violación se mantiene sin corregir. El fiscal general debe tener en cuenta la gravedad y la duración de la violación y el impacto de la violación de otros residentes de la comunidad para determinar la cantidad apropiada de una multa o la pena adecuada a imponer a un encuestado. Si en la pantalla demandado, previa solicitud a tiempo al abogado general de que un esfuerzo de buena fe para cumplir con los requisitos de acción correctiva de la notificación de violación se ha hecho y que la

acción correctiva no se ha completado debido a factores atenuantes fuera del control de la parte demandada, la fiscal general puede retrasar la imposición de una multa o sanción.

(7) El Procurador General puede emitir una orden que exija al demandado, o su cesionario o agente, para que cese y desista de una práctica ilegal y tomar acciones afirmativas que a juicio del fiscal general llevarán a cabo los propósitos de este capítulo. Las acciones afirmativas pueden incluir, pero no se limitan a, lo siguiente:

(A) Las devoluciones de los aumentos de alquiler, honorarios indebidos, cargos y contribuciones recogidas en violación de este capítulo;

(B) Presentación y utilización de documentos que permiten corregir una violación legal o regla; y

(C) las medidas razonables necesarias para corregir una violación legal o regla.

(8) El demandante o el demandado puede solicitar una audiencia administrativa ante un juez de derecho administrativo bajo el capítulo 34.05 RCW a concurso:

(A) una notificación de violación emitida bajo la subsección (5) (a) de esta sección o una notificación de no violación emitida bajo la subsección (5) (b) de esta sección;

(B) Una multa u otra pena impuesta bajo la subsección (6) de esta sección; o

(C) una orden de cese y desista o un fin de tomar acciones afirmativas bajo la subsección (7) de esta sección.

El demandante o el demandado deben solicitar una vista administrativa dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción de una notificación de violación, el aviso de no violación, bien, otra pena, orden o acción. Si una audiencia administrativa no se solicita dentro de este plazo, la notificación de violación, el aviso de no violación, bien, otra pena, orden o acción constituye una orden final del fiscal general y no está sujeta a revisión por parte de cualquier tribunal o agencia.

(9) Si se inicia una audiencia administrativa, el demandado y el demandante tendrán cada uno asumir el coste de su propia gastos legales.

(10) El juez administrativo nombrado bajo el capítulo 34.12 RCW deberá:

(A) escuchar y recibir las pruebas pertinentes y el testimonio;

(B) decidir si la evidencia apoya la conclusión general abogado por una preponderancia de las pruebas; y

(C) Introducir un orden adecuado dentro de los treinta días siguientes a la finalización de la audiencia y enviarlo por correo inmediatamente copias de la resolución a las partes afectadas.

La orden del juez de derecho administrativo constituye el orden final de la agencia del fiscal general y se puede apelar a la corte superior bajo el capítulo 34.05 RCW.

(11) Cuando se impone el fiscal general una multa, reembolso o cualquier otra sanción contra un demandado, el demandado no pueden buscar cualquier recuperación o reembolso de la multa, reembolso, u otra pena de un reclamante o de otros inquilinos de casas móviles / celulares.

(12) Todos los ingresos procedentes de la imposición de multas u otras sanciones recogidas bajo esta sección aparte de los debidos a un demandante deben ser depositados en la cuenta del programa de resolución fabricados / móvil disputa el hogar creada en RCW 59.30.070 .

(13) Esta sección no es exclusivo y no limita el derecho de los propietarios o arrendatarios de emprender acciones legales contra otra parte conforme a lo dispuesto en el capítulo 59.20 RCW o de otra manera. Agotamiento de la vía administrativa prevista en este capítulo no se requiere antes de un propietario o inquilinos pueden presentar una acción legal. Esta sección no se aplica a las acciones de retención ilícita iniciados bajo RCW 59.20.080 antes de la presentación y el servicio de una acción judicial de detención ilegal; Sin embargo, el inquilino no está impedido de buscar la ayuda bajo este capítulo si la queja afirma que la notificación de terminación viola RCW 59.20.080 antes de la presentación y el servicio de una acción de detención ilegal.

[2007 c 431 § 4.]

NOTAS:

Implementación - 2007 c 431: Véase la nota siguiente RCW 59.30.010 .